

# Stanko MARKOVIČ



BRILEJEVA 12

Telefon


01/510-84-72

1000 LJUBLJANA

GSM

041/ 688-113

CENITEV NEPREMIČNIN – GRADBENI INŽENIRING – RAČUNOVODSKE STORITVE

 OBČINA MORAVČE	
PREJETO ► 19-07-2017	Šifra zadeva
Številka zadeve	Priloge
478-0029/2014-1	Vredn.

## ***CENILNO POROČILO***

### ***OCENA TRŽNE VREDNOSTI***

***POSLOVNIH PROSTOROV št. 1, 2,  
18 in 19 v obj. Trg svobode 4, Moravče***

*(k.o. 1955 Moravče, posam. deli 1, 2, 18 in 19 v stavbi št. 142)*



## CENILNO POROČILO

### 1.10 PREDMET CENITVE

*Poslovni prostori v PT in kleti objekta na naslovu Trg svobode 4, Moravče*

### 1.20 ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI

*K.o. 1955 Moravče, stavba št. 142, posamezni del št. 1, 2 in 29 v PT ter 18 in 19 v kleti*

### 1.30 LASTNIK NEPREMIČNINE

*Občina Moravče, Trg svobode 4, 1251 Moravče*

### 1.40 NAROČNIK CENITVE

*Občina Moravče, Trg svobode 4, 1251 Moravče*

### 1.50 NAMEN CENITVE

*Ocenitev vrednosti nepremičnin za potrebe pravnega prometa*

### 1.60 VALUTA

### VREDNOST NEPREMIČNINE

14.7.2017                      *posamezni deli št. 1, 2, 18, 19 in 29 stavbe št. 142*                      **80.155,00 EUR**

### 1.70 UPORABLJENI PREDPISI in PRIPOMOČKI

*Merila, priporočila in ostali pripomočki Sekcije sodnih izvedencev in cenilcev*

*Podatki (pisni in ustni) naročnika cenitve*

### 1.80 CENILEC



*Markovič*

## 1.90 UPORABLJENI PREDPISI, METODOLOGIJA, OCENA VREDNOSTI

### UPORABLJENI PREDPISI in PRIPOMOČKI

*Merila, priporočila in ostali pripomočki Združenja sodnih cenilcev ZSICGRAS ter pooblaščenih cenilcev za nepremičnine s certifikatom agencije R Slovenije (ASA)*

*Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 1, 2 in 3 (MSOV 2013)*

*Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin*

*Slovenski poslovno finančni standardi SPS 2 in 3*

*Zakon o revidiranju*

*Pisni in ustni odatki lastnika in naročnika cenitve, predvsem zemljiškoknj. izpiski, najemne pogodbe, projekti, javno dostopni podatki ter pisni in ustni podatki naročnika cenitve o vlaganjih*

### METODOLOGIJA

*V skladu z veljavnimi standardi in predpisi se pri določanju vrednosti nepremičnin in vrednosti nepremičninskih pravic uporabljajo trije glavni načini oziroma metode ugotavljanja vrednosti:*

- *metoda primerljivih prodaj (učinkovita na aktivnih trgih z dovolj ustreznimi podatki)*
- *na donosu zasnovan način (dohodkovna metoda, ki upošteva višino bodočih dohodkov, vrednost nepremičnine pa je enaka sedanji vrednosti diskontiranega njenega denarnega toka*
- *nabavno-vrednostni način (stroškovna metoda), ki upošteva vrednost amortiziranih reprodukc. oziroma nadomestitvenih stroškov objekta z upoštevanjem njegove funkcionalne in ekonomske zastarelosti, ki se jim doda še vrednost stavbnega zemljišča in zunanje ureditve.*

*Glede na namen, razpoložljivost podatkov in metodologijo ocenjevanja nepremičnin je cenitev izvedena po stroškovnem pristopu ob hkratni primerjavi s prodajnimi cenami primerljivih nepremičnin na širšem in ožjem območju.*

*a/ Cenitev po stroškovni metodi vključuje naslednje korake:*

- *ocenitev reprodukcijskih stroškov oz. analitično določenih nadomestitvenih stroškov posamezne nepremičnine, v katerih so zajeta vsa gradbenoobrtniška dela, instalacijska dela in komunalni priključki od javnega omrežja ter tem stroškom prišteti ocenjeni stroški projektiranja, nadzora in ostali investitorski stroški v % od osnovne gradbene cene*
- *ocenitev vseh elementov popravka oz. zmanjšanja vrednosti, to je fizičnega poslabšanja (kratkotrajnega in dolgotrajnega) ter funkcionalne in zunanje (ekonomske) zastarelosti,*
- *odšteti skupno zmanjšanje vrednosti od reprodukcijskih oz. nadomestitvenih stroškov gradnje novega objekta, tako da dobimo sedanjo vrednost posameznega objekta oz. nepremičnine*

- prišteti ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve (dobljeno na podoben način)
  - prišteti ocenjeno sedanjo vrednost zemljišča, ki zajema celotno zazidano in nezazidano zemljišče kompleksa z upoštevanjem njegove izkoriščenosti, lokacijskih vplivov (v čemer je zajeta lastniška pravica in funkcionalna ugodnost, vključno s spremembo namembnosti) ter komunalno opremljenost s komunalnimi napravami individualne in kolektivne rabe.
- b/ Z metodo primerljivih prodaj poiščemo realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu, prilagodimo razlike do naše nepremičnine na osnovi izbranih kriterijev primerjave in na podlagi analize ocenimo tržno vrednost naše nepremičnine.
- V konkretnem primeru so upoštevani povprečni podatki GURS za leto 2016 in splošen trend nižanja cen poslovnih prostorov, razvidno tudi iz dosedanjih neuspešnih dražb.
- c/ Pri dohodkovni metodi upoštevamo povprečne stroške najemnin primerljivih trgovskih prostorov in ob upoštevanju stroškov upravljanja ter neizterljivosti in neodddanih prostorov s stopnjo kapitalizacije ugotovimo vrednost nepremičnin.

#### OMEJITVENI POGOJI in IZJAVA CENILCA

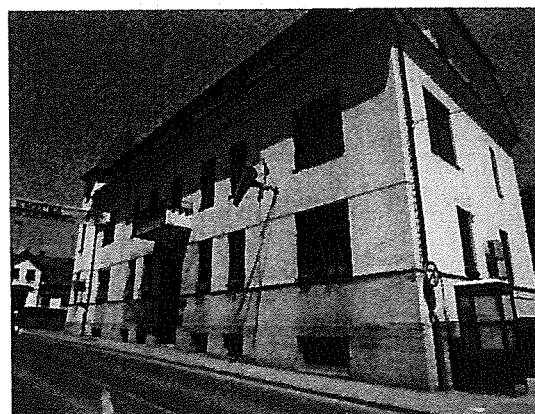
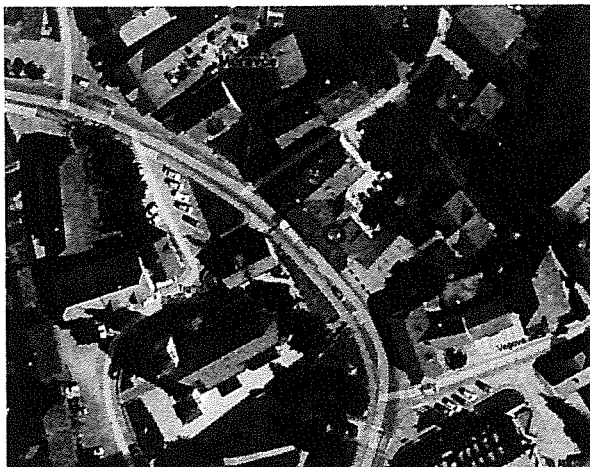
To poročilo je izdelano na naslednjih predpostavkah in z omejitvenimi pogoji:

- Informacije, ocene in podatki naročnika so bili preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri in zaupanju v njihovo točnost
- Informacije, ocene in mnenja, vsebovani v tem poročilu, se nanašajo le na zadevno vrednotenje nepremičnin in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme on ali kdo drug uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca
- Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor se to posebej ne dogovori
- Cenilec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se to posebej dogovori
- Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena tiče
- Plačilo za moj storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenegarezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

## 2.00 TEHNIČNI PODATKI

### 2.10 LOKACIJA

Ocerjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Trg svobode 4, Moravče, to je poslovno-stanovanjski objekt stavba št. 142; predmet cenitve so posamezni del št. 1, 2 in 29 v pritličju, ter posamezna dela št. 18 in 19 v kleti.



### 2.20 ELEMENTI VREDNOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Cena stavbnega zemljišča v % od GC	$C_{stz} =$	5,00 %
Uporabna vrednost - posl.-stanovanjski obj.	$F_{up} =$	1,00
Funkcionalna ugodnost lokacije	$F_{fu} =$	4,00
Površina zemljišča za oceno	$P_{zem} =$	187,79 m <sup>2</sup>
Izraba stavbnega zemljišča	$F_{izr} =$	1,00

### 2.30 ELEMENTI KOMUNALNEGA UREJANJA

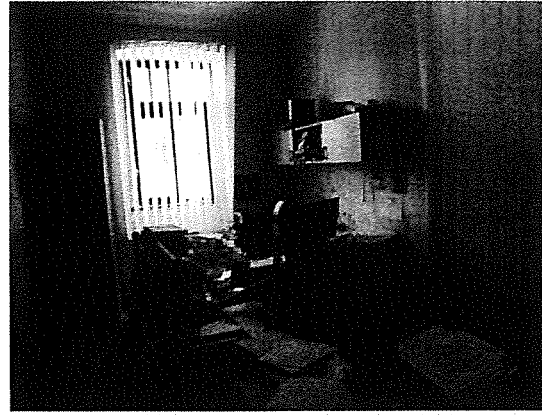
Individualna komunalna opremljenost je zadovoljiva (kanalizacija, vodovod, električno omrežje, ogrevanje je lokalno), enako kolektivna komunalna opremljenost (asfalt. ceste s signalizacijo, JR).

Individualna komunalna opremljenost (vodovod, kanalizacija, elektrika, telefon)	46,35 :UR/m <sup>2</sup>
Kolektivna komun. opremljenost (cesta s pločniki, parkirišča, JR, odvodnjavanje)	54,12 :UR/m <sup>2</sup>

### 2.40 TEHNIČNI OPIS OBJEKTOV

Predmet cenitve so posamezni del št. 1, 2 in 29 v PT poslovno-stanovanj. objekta stavba št. 142; ter posamezna dela št. 18 in 19 v kleti. Konstrukcija objekta je klasična masivna opečna z opečnimi

*zidovi, masivnim beton. stropom nad kletjo - ostali stropovi leseni, lesenim ostrešjem in dvokapno opečno streho s "kukerli" ter kleparskimi izdelki iz Cu pločevine (streha obnovljena). Objekt je bil zgrajen pred letom 1940, kasneje obnavljan in normalno vzdrževan, predvsem posl. prostori v PT.*



*Notranje stene so zidane in ometane in ustrezno finalno obdelane. Tlaki so glede na namembnost prostorov parket, PVC in keramika. Okna so lesena s termopan zasteklitvijo in pleskana, enako masivna lesena vrata. Instalacijski razvodi so izvedeni namembnosti objekta primerno (vodovod, elektroinstalacije, računalniška povezava, domofon, kanalizacija in skupno centralno ogrevanje).*

<i>Po podatkih naročnika in GURS znašajo</i>			<i>neto površine</i>	<i>uporabne površine :</i>
<i>posamezni del št. 1</i>	<i>upravni prostori</i>	<i>prilličje</i>	<i>67,15 m<sup>2</sup></i>	<i>67,15 m<sup>2</sup></i>
<i>posamezni del št. 2</i>	<i>upravni prostori</i>	<i>prilličje</i>	<i>86,11 m<sup>2</sup></i>	<i>86,11 m<sup>2</sup></i>
<i>posamezni del št. 29</i>	<i>stopnišče</i>	<i>prilličje</i>	<i>13,65 m<sup>2</sup></i>	<i>13,65 m<sup>2</sup></i>
<i>posamezni del št. 18</i>	<i>upravni prostori</i>	<i>klet</i>	<i>17,55 m<sup>2</sup></i>	<i>17,55 m<sup>2</sup></i>
<i>posamezni del št. 19</i>	<i>upravni prostori</i>	<i>klet</i>	<i>19,39 m<sup>2</sup></i>	<i>19,39 m<sup>2</sup></i>
<i>Skupaj</i>			<i>203,85 m<sup>2</sup></i>	<i>203,85 m<sup>2</sup></i>

Ob upoštevanju etažnosti in finalne obdelave so računске uporabne površine :

posamezni deli stavbe št. 142	lokacija	neto P	F et., obd.	račun. uporabna površina
posamezni del št. 1	upravni prostori pritličje	67,15	1,00	67,15 m <sup>2</sup>
posamezni del št. 2	upravni prostori pritličje	86,11	1,00	86,11 m <sup>2</sup>
posamezni del št. 29	stopnišče pritličje	13,65	0,50	6,83 m <sup>2</sup>
posamezni del št. 18	upravni prostori klet	17,55	0,75	13,16 m <sup>2</sup>
posamezni del št. 19	upravni prostori klet	19,39	0,75	14,54 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>		<b>203,85</b>		<b>187,79 m<sup>2</sup></b>

Neto koristna (računska) površina objektov znaša	P =	187,79 m <sup>2</sup>
Nadomestitveni strošek na enoto	Nad str =	950,00 EUR/m <sup>2</sup>
Nadomestitvena vrednost	Nad vred =	178.401,00 EUR
Ostali vplivi:		
Vpliv kvalitete izdelave in vzdrževanja	-4,5%	F izd = 0,955
Invest. prispevek in tržnost	15,0%	F trž = 1,150
Vpliv starosti objektov - amortizacija		F amo = 0,3186
Starost povprečno n =	77 let;	N = 100 let
77 / 100	=	0,7700
Fizična zastarelost	=	68,15%
Ostali vplivi: potrebna finalna obnova	-20,0%	F ost = 0,800
Sedanja gradbena vrednost	Sed vred. =	49.931,00 EUR
Funkcionalna zastarelost	-20,0%	F ost = 0,800
Ekonomska zastarelost	0,0%	F ost = 1,000
Sedanja vrednost prostorov z upoštevanjem zastarelosti	Sed vred. =	39.945,00 EUR

### 3.00 CENITEV

14.7.2017

#### a/ Stroškovna

#### 3.20 VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Osnovna vrednost:	60 % * C stz * GC * F up =	28,98 EUR/m <sup>2</sup>
Uporabna vrednost:	40 % * C stz * GC * F fu * F izr =	77,28 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>		<b>106,26 EUR/m<sup>2</sup></b>
	187,79 m <sup>2</sup> * 106,26 EUR/m <sup>2</sup> =	19.955,00 EUR

## 3.30 VREDNOST KOMUNALNE OPREMLJENOSTI ZEMLJIŠČA

Individualna :	187,79 m <sup>2</sup> *	46,35 EUR/m <sup>2</sup> =	8.704,00 EUR
Kolektivna:	187,79 m <sup>2</sup> *	54,12 EUR/m <sup>2</sup> =	10.163,00 EUR
Skupaj			18.867,00 EUR

3.40 GRADBENA VREDNOST 187,79 m<sup>2</sup> \* Nad str \* F trž \* F amo \* F ost = 49.931,00 EUR

## 4.00 SKUPNA REKAPITULACIJA

4.20 VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA			19.955,00 EUR
4.30 VREDNOST KOMUNALNE OPREMLJENOSTI ZEMLJIŠČA			18.867,00 EUR
4.40 VREDNOST DELOV OBJEKTA			39.945,00 EUR
<b>S K U P A J stroškovna vrednost</b>			<b>78.767,00 EUR</b>

## b/ Primerljive prodaje

Preteklo leto 2016 je bila povprečna cena pisarniških prostorov na ravni države 1.020 €/m<sup>2</sup> (upoštevano število prodaj 300, srednje leto zgraditve 1980, povprečna uporabna površina 131 m<sup>2</sup>) in se je znižala že tretje leto zapored, kljub zvišanju cen v Ljubljani. V primerjavi z letom prej so se v povprečju prodale 5 let starejše in 9 kvadratnih metrov večje pisarne. Trend padanja cen pisarniških prostorov se, zaradi presežne ponudbe in razmeroma nizkih najemnin, nadaljuje, tako da obrata cen še ni pričakovati (iz Letnega poročila GURS za leto 2016).

Obravnavani prostori v objektu Trg svobode 4 so slabše funkcionalne zasnove, gradnje in glede na finalno obdelavo in vzdrževanje ocenjujem njihovo vrednost glede na trend nižanja cen na cca 450,0 €/m<sup>2</sup> uporabne površine, skupna vrednost torej znaša :

posamezni del št. 1, 2, 18 in 19	180,97 m <sup>2</sup> *	450,0 EUR/m <sup>2</sup> *	81.434,25 EUR
----------------------------------	-------------------------	----------------------------	---------------

## c/ Izračun vrednosti po metodi donosov

prihodki ( najemnina od 4,0 do 5,0 EUR/m<sup>2</sup> neto površine):

PT	153,26 m <sup>2</sup> *	4,50 EUR/m <sup>2</sup> *	12 mes./leto =	8.276,04 EUR/leto
K	36,94 m <sup>2</sup> *	4,00 EUR/m <sup>2</sup> *	12 mes./leto =	1.773,12 EUR/leto
	190,20 m <sup>2</sup> *	4,40 EUR/m <sup>2</sup> *	12 mes./leto =	10.049,16 EUR/leto



<i>odhodki:</i>	<i>neizkoriščenost</i>	20,00%	-2.009,83 EUR/leto
	<i>stroški poslovanja</i>	15,00%	-1.507,37 EUR/leto
	<i>dobiček (prihodki – odhodki):</i>		6.531,95 EUR/leto
	<i>stopnja kapitalizacije</i>	8,00%	
	<b>Vrednost nepremičnine po metodi donosov</b>		<b>81.650,00 EUR</b>

### 5.00 DOLOČITEV TRŽNE VREDNOSTI

Ob primerjavi rezultatov izračuna po stroškovni metodi, metodi donosov in primerjav in upoštevanjem nefunkcionalne zasnove nepremičnine ter namena cenitve ocenjujem, da je realna tržna vrednost ocenjevanih posameznih delov št. 1, 2, 18, 19 in 29 stavbe št. 142,

**80.155,00 EUR**

Ob upoštevanju etažnosti in finalne obdelave so vrednosti posameznih delov stavbe :

posamezni deli stavbe št. 142	lokacija	neto P	€/m2	neto P	Vrednost posam. dela
posamezni del št. 1	upravni prostori pritličje	67,15	442,93 €		29.743,00 EUR
posamezni del št. 2	upravni prostori pritličje	86,11	442,93 €		38.141,00 EUR
posamezni del št. 29	stopnišče pritličje	13,65			upoštevano
posamezni del št. 18	upravni prostori klet	17,55	332,20 €		5.830,00 EUR
posamezni del št. 19	upravni prostori klet	19,39	332,20 €		6.441,00 EUR
<b>Skupaj</b>		<b>203,85</b>			<b>80.155,00 EUR</b>

Za primer ločene prodaje prostorov torej vrednosti posameznih delov stavbe znašajo:

posamezni deli stavbe št. 142	lokacija	neto P	Vrednost posam. dela
posamezni del št. 1	upravni prostori pritličje	67,15 m2	29.743,00 EUR
posamezni del št. 2	upravni prostori pritličje	86,11 m2	38.141,00 EUR
posamezni del št. 18	upravni prostori klet	17,55 m2	5.830,00 EUR
posamezni del št. 19	upravni prostori klet	19,39 m2	6.441,00 EUR
<b>Skupaj</b>		<b>190,2 m2</b>	<b>80.155,00 EUR</b>

Ljubljana, julij 2017



*Markovič*